

Exposé

Zweifamilienhaus in Neunkirchen-Seelscheid

Wohnen auf 156 m² und Arbeiten auf 118 m²



Objekt-Nr. **OM-290281**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

53819 Neunkirchen-Seelscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1992	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	682,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	10,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	156,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	205,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne freistehende Zweifamilienhaus mit insg. 361qm Wohn-, Büro- und Nutzfläche, das unkompliziert zu einem Einfamilienhaus umgewandelt werden kann, wurde 1992 Stein auf Stein erbaut. Mit wärmedämmenden Bisotherm-Mauerwerk, doppelverglasten Hemlocktannenfenster (kein Tropenholz) mit Doppelverglasung, Kupferrinnen, -leitungen und -fensterbänken sowie vielen anderen Details, wurde dem Baujahr entsprechend auf Nachhaltigkeit geachtet.

Die neue Gastherme (06/2022) wird den Energieausweis positiv verändern. Der neue Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben.

Das Haus wurde innen und außen laufend in Stand gehalten.

Das lichtdurchflutete Wohnhaus bietet mit über 162 m² Wohnfläche, einem ausgebauten Dachstudio und einem durchdachten Gartengeschoss, welches mit dem Büro / Einliegerwohnung durch eine Verbindungstür verbunden ist, optimale Bedingungen zum Wohnen.

Das Büro im Garten- und Erdgeschoss, dass durch einen eigenen Eingang betreten werden kann, verfügt über 115 m². Vom Eingang erreicht man über den Besprechungsraum die Galerie, die den Blick auf das „eigentliche“ Büro im Gartengeschoss öffnet.

Das große Büro verfügt über eine Küche, ein Duschbad, ein kleines Büro und einen eigenen Zugang auf die Terrasse. Die Teilungserklärung für eine Gewerbeinheit liegt vor und verfügt über einen separaten Stromzähler.

Das große Grundstück von 682 m² verfügt über 3 Stellplätze (Bau eines Carports möglich) und einem liebevoll gestalteten Garten in Hanglage auf 3 Ebenen mit großer Terrasse, der zur Entspannung einlädt. Durch die vorhandene 5000 Liter Zisterne lässt sich der Garten auch in trockenen Zeiten gut bewässern.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Fordern sie gerne unverbindlich ein ausführliches Exposé an

Lage

Die Lage des Hauses spricht für sich. Sowohl die Naturverbundenheit mit dem angrenzenden Wald und zahlreichen Spaziermöglichkeiten, als auch die fußläufige Nähe zu dem Ortskern mit Geschäften und Busanbindung bietet eine ausgewogene Mischung für den Alltag.

Seelscheid ist einer der Kernorte der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid und verfügt neben mannigfaltigen Einkaufsmöglichkeiten auch über eine gute Verbindung zu den umliegenden Kleinstädten Siegburg, Much und Overrath.

Für den täglichen Bedarf brauchen sie Seelscheid aber gar nicht zu verlassen:

Lebensmittelgeschäfte wie Edeka, Aldi, Lidl und Netto sind fußläufig zu erreichen. Ein Drogeriemarkt (Rossmann), ein Elektronikfachgeschäft, ein Spielzeuggeschäft und vieles mehr finden sie in diesem zentralem Dorf. Selbst ein Fitnessstudio mit Schwimmbad finden Sie im nahegelegenen Nachbarort Neunkirchen.

Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte, Tierärzte und Physiotherapie sind im Ort ansässig.

Weiterführende Schulen aller Bildungsformen sind mit den Schulbussen und dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar.

Durch die jeweils 18 Minuten entfernten Autobahnauffahrten zur A3 und A4 erreichen Sie zudem die Großstädte Köln, Bergisch-Gladbach und Bonn mit ihrem hohen kulturellen Angebot.

Das angrenzende Wenigerbachtal und Naafbachtal und der fußläufig erreichbare Wanderpfad „Kräuterweg“ sind nur wenige der vielfältigen Möglichkeiten sich auf Wanderungen oder entspannte Spaziergänge zu bewegen.

Trotz der guten Verkehrsanbindung und der Infrastruktur behält sich Seelscheid seinen dörflichen Charakter mit Bauernhöfen und Gemeindeveranstaltungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

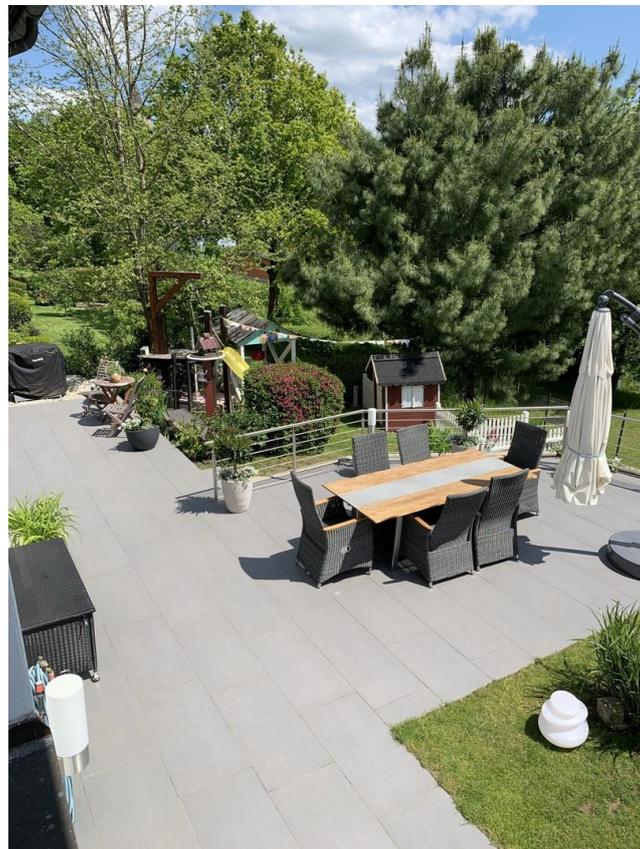


Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



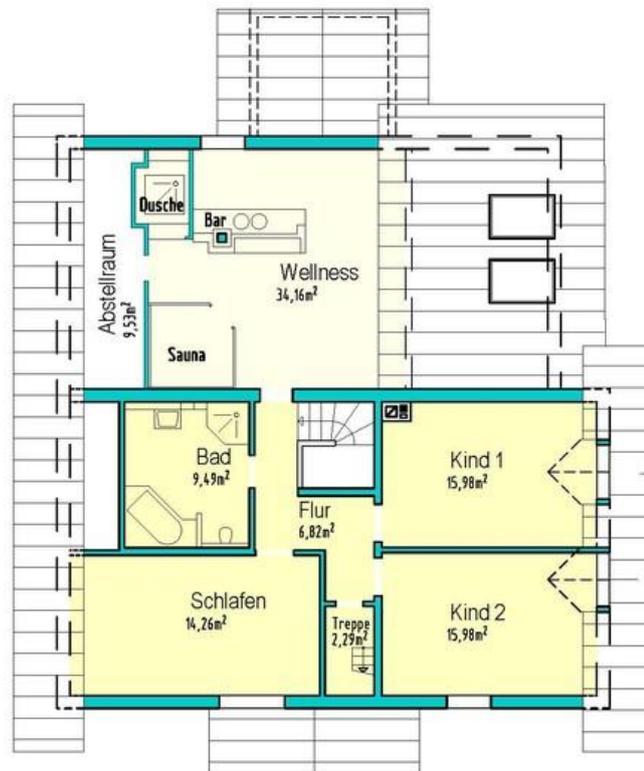
Badezimmer OG



Büro

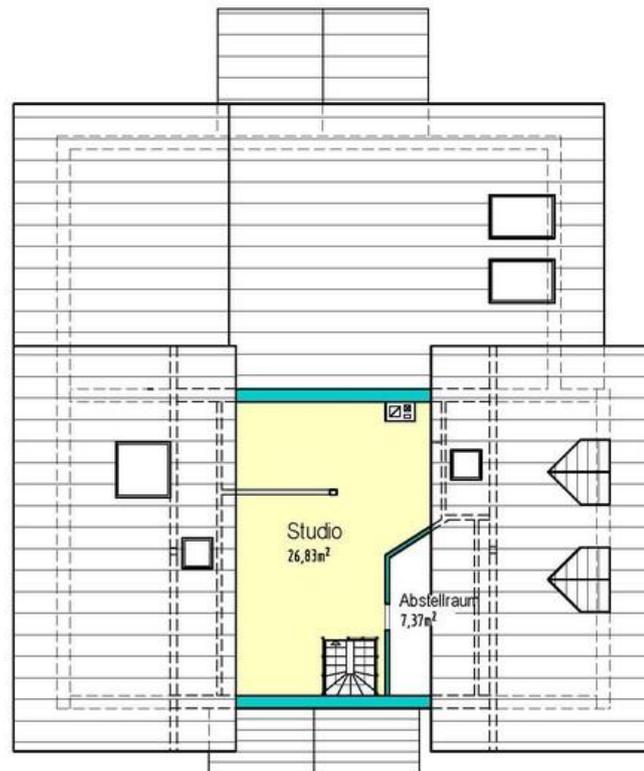
Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS

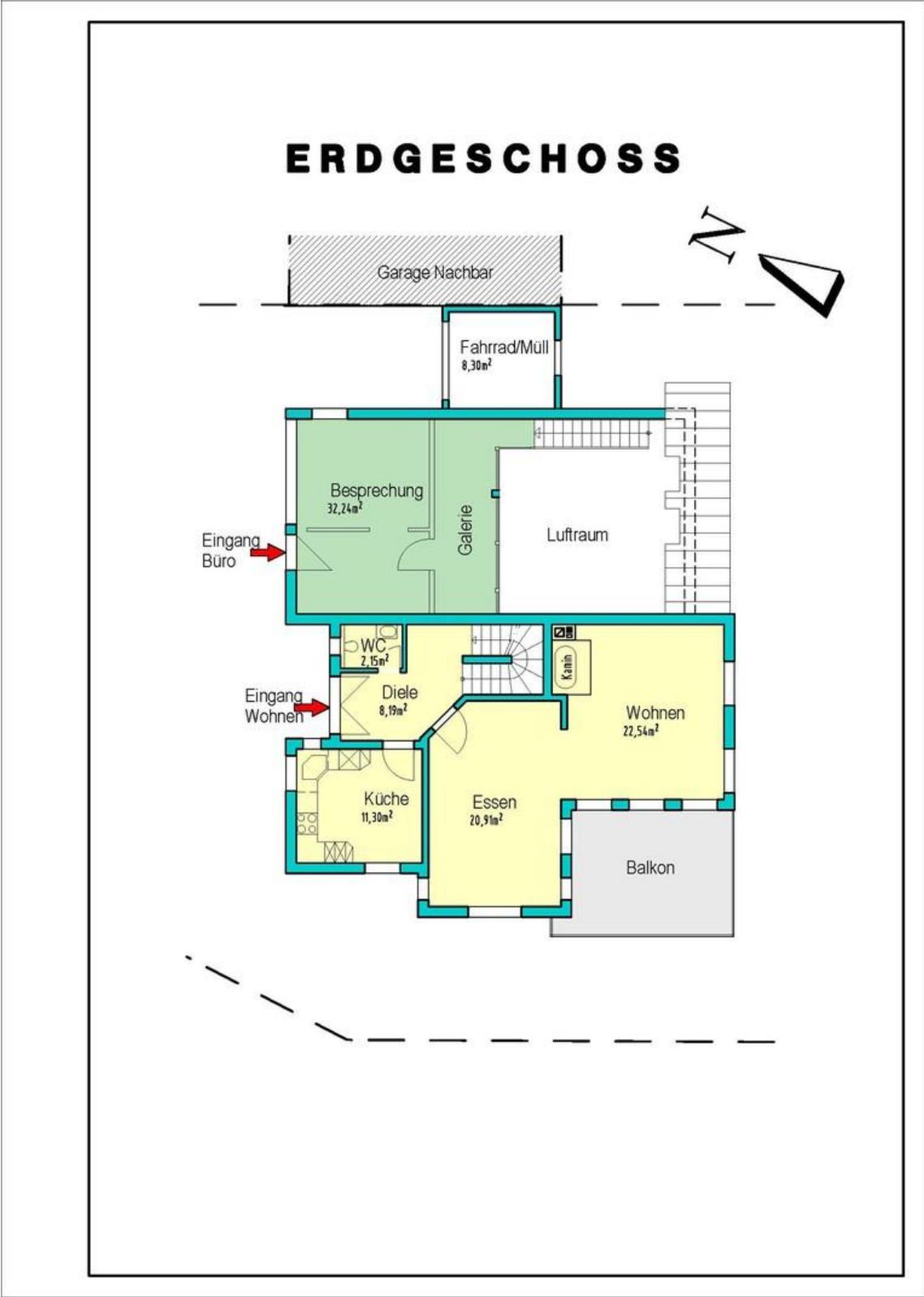


Exposé - Grundrisse

SPITZBODEN



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

